

**PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN
RUKO “PRANATA RESIDENCE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN
KEBUTUHAN PASAR**

(Lokasi: DESA GUWOKAJEN KECAMATAN SAWIT KABUPATEN BOYOLALI - JAWA TENGAH)

Tugas Akhir

Untuk memenuhi persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-1 Teknik Sipil



Diajukan oleh :

TRI HERU PRANOTO
NIM : D100130090

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

LEMBAR PENGESAHAN
PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO
"PRANATA RESIDENCE" DITINJAU DARI EKONOMI DAN
KEBUTUHAN PASAR

(Lokasi: DESA GUWOKAJEN KECAMATAN SAWIT KABUPATEN BOYOLALI - JAWA TENGAH)

Tugas Akhir

Diajukan dan dipertahankan pada Ujian Pendadaran dihadapan Dewan Penguji

Pada tanggal: 12 Januari 2019

Oleh :

TRI HERU PRANOTO

NIM : D 100 130 090

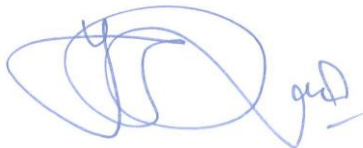
Pembimbing

Budi Priyanto, ST., M.T

NIK : 736

Dewan Penguji

Penguji Utama



Ir. H. M. Nursahid, M.M., M.T

NIP : 1966.09.11.1995.02.1.001

Penguji Kedua



Budi Setiawan, S.T., M.T

NIK : 785

Tugas Akhir ini diterima sebagai salah satu persyaratan

Untuk mencapai derajat S-1 Teknik Sipil

Surakarta, Januari 2019

Dekan Fakultas Teknik Universitas

Muhammadiyah Surakarta



Ir. Sri Sunarjono, M.T., PhD.

NIK : 682

Ketua Program Studi Teknik Sipil

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Mochamad Solikin, S.T., M.T., Ph.D.

NIK : 792

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertadatangan dibawah ini

Nama : Tri Heru Pranoto

NIM : D100 130 090

Program Studi : S-1 Teknik Sipil

Fakultas : Teknik

Judul Tugas Akhir : PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO "PRANATA RESIDENCE" DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR (Lokasi: Desa Guwokajen Kec Sawit Kab Boyolali – Jawa Tengah)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah orang lain yang digunakan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dikutip dalam tugas akhir ini dalam sumber kutipan atau daftar pustaka secara jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun

Surakarta, 12 Januari 2019

Yang membuat pernyataan,



TRI HERU PRANOTO

D100 130 090

MOTTO

"Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan."

(Q.S. Al-Insyirah : 6)

"jangan pernah menyerah oleh keadaan."

(Ibu)

"jadilah manusia, dimana orang lain bersyukur karena ada nyadirimu."

(Bapak)

"jangan pernah meremehkan diri sendiri, karena manusia memiliki kemungkinan yang tak terbatas."

(Portgas .D. Ace)

"TERBENTUR TERBENTUR TERBENTUR TERBENTUK.!!!".

(Tan Malaka)

"Jika kau tak berevolusi, maka dunia akan memangsamu"

(Ahmad hasan)

"Hakekat e kuliah i mbahagiakne wong tuo, mulo dang cepet"

(emha ainun nadjib)

"Bilaapa yang engkau harap-harapkan lambat datangnya, yakinilah bahwa Allah sedang menguji kesabaranmu"

(Ahmad mustofabisri)

"BERUBAH ATAU PUNAH"

(Sabrang)

"urip seng urup"

(java)

"dunia ini kejam bung.! Jadi biasakanlah dirimu"

(Patrick Star)

"Tak perlu memikirkan hasil akhir, hanya perlu melakukan yang terbaik untuk satu langkah kedepan tanpa harus berfikir seribu langkah berikutnya"

(jareku)

"Terkadang seseorang harus merasakan perihnya sakit hati, Agar dia lebih termotivasi"

(jareku)

PERSEMBAHAN

*Bagai sang surya yang menyinaridunia,
Sepenggal lirik lagu
Yang menggambarkan bagaimana kasihmu memang tak terhingga sepanjang masa.
Dan tak terbayang rintihan tangismu disaat melahirkanku.
Merawat diri ini dari awalku membuka mata melihat dunia hingga nantiku menutup
mata kasihmu kan tetap abadi.
Teringat memori dalam kepala ini dimana engkau menyuapiku disaat aku asik bermain,
seakan engkau tau tubuh ini memang membutuhkan asupan gizi.
Dan teringat disaat sudah menjelang petang kau marahi aku karena tak segera mandi,
seakan engkau tau kesehatan mahal harganya.
Dan selalu mengomel saat mau berangkat sekolah karena aku masih sibuk menonton tv,
dari situ baru kusadar engkau menanamkan nilai disiplin sejak dini.
Oh ibu.....
Oh ibu.....
Oh ibu.....
Anak mumerindukanmu.
Semua ucapmu selalu berhasil menenangkan takut dan gelisahku
Segala nasehatmu adalah pelita disaat malam gelap
Engkau adalah anugrah dari yang Maha Kasih Sayang.
Masih terngiang ditelinga ini pesanmu“ dijogo sholat e le ”.
Seperti udara kasih yang engkau berikan tak mampu kumembalas IBU.
Semua ini kupersembahkan untukmu ibu ,semoga ini menjadi salah satu alasan engkau
tersenyum disana .*

I LOVE YOU

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan karunia, rahmat, nikmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir untuk diseminarkan pada Sidang Pendadaran Tugas Akhir dengan judul yaitu **PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO“PRANATA RESIDENCE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR**dengan baik.

Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan pada Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammaadiyah Surakarta.

Dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah ikut serta membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung, secara moril maupun materiil selama penulis belajar sampai terselesaikannya Tugas Akhir ini.

Dengan terselesainya Tugas Akhir ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih atas bantuan, petunjuk, arahan, bimbingan dan kerjasamanya kepada yang terhormat :

- 1) Bapak Sri Sunarjono, Ph.D., selaku Dekan Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2) Bapak Mochamad Sholikin, Ph.D., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3) BapakBudi Priyanto, S.T., M.T.,selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan bimbingan sehingga selesai Tugas Akhir ini.
- 4) BapakIr. Muhammad NurSahid, M.M., M.T., selaku Dosen Penguji II.
- 5) BapakBudi Setiawan, S.T., MT., selaku Dosen Penguji I.
- 6) BapakKuswartomo, S.T., M.T.,selaku Dosen Pembimbing Akademik.
- 7) Serta teman-temanku angkatan 2013senasib seperjuangan, yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan TugasAkhirini.

- 8) Kedua orang tua **Ibu alm. Siti sunariyah, Bapak Basukidan** keluarga **Mbok'e Sukimah, Mbak Nia, Mbak Iput, Mas Agus, Si Cool Akmal, Si Nakal Al, dan Sikecil Dek Lena.** yang memberi energi , semangat, dan doa yang senantiasa mengiringi setiap langkahku.
- 9) Tak lupa kepada semua sahabatku *Ghibah Squad* (muklis, lutfi, bambang, rizal, dion dan semuanya) yang telah memberi motivasi dan semangat, dan juga menjadi pelipur ketika susah ataupun sedih.
- 10) Terimakasih juga kepada team TOMATO.CON (mariga yuda dan alvin) yang berjuang sama-sama dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
- 11) Dan juga sahabatku IPN KOS (Angga, Bambang, Rio, Hamam, Egy) Sebuah anugrah bisa bersua kalian semua .
- 12) Dan teruntuk kalian semua, terimakasih atas motivasi berbentuk ucapan "heru kapan lulus e" yang membuat diri ini semakin termotivasi dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan guna kesempurnaan laporan ini. Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pada pembaca pada umumnya.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَتَاكَرِبُوا لِلَّهِ مَحْرُومٌ كَيْفَا عَمَلًا سَلَاو

Surakarta,

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PRAKATA.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR ISTILAH.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAKS.....	xiv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian.....	3
D. Manfaat Penelitian.....	4
E. Batasan Masalah.....	4
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perencanaan.....	6
B. Investasi.....	6
C. Ruko.....	7
D. Perumahan.....	7
E. <i>Feasibility Study</i>	8
F. Bauran Pemasaran.....	8
G. Aspek Teknik dan Teknologi.....	9

BAB III LANDASAN TEORI

A. Kegiatan Proyek.....	11
B. Proyek Kontruksi.....	11
C. Analisa Kebutuhan Pasar.....	11
D. Kajian Ekonomi.....	14

BAB IV METODE PENELITIAN

A. Objek dan Lokasi Penelitian.....	20
B. Metode Penelitian.....	21
C. Pengumpulan Data.....	22
D. Tahapan Penelitian.....	22

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengolahan Data SPSS.....	24
1. Uji Kecukupan Data.....	24
2. Uji Validitas dan reabilitas.....	24
3. Uji Korelasi.....	26
B. Perencanaan Jumlah Unit Bangunan.....	27
1. Perencanaan Masterplan.....	27
2. Perencanaan jumlah rumah dan ruko.....	28
3. Perencanaan Rencana Anggaran Biaya.....	30
4. Rekap Total Biaya Perumahan.....	31
5. Analisa Kelayakan Ekonomi.....	33
6. Penilaian Kelayakan Investasi.....	38
7. Keuntungan Investasi.....	45

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	46
B. Saran.....	48

PENUTUP

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar IV.1 Lokasi Perencanaan.....	20
Gambar IV.2 Tahapan Penelitian.....	23
Gambar V.1 Masterplan Perumahan dan Ruko Pranata Residence.....	27
Gambar V.2 Tampak Rumah Tipe 50/90.....	28
Gambar V.3 Tampak Rumah Tipe 55/110.....	29
Gambar V.4 Tampak Ruko Tipe 80/45.....	29

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel V.1 Hasil Uji Validitas.....	25
Tabel V.2 Hasil Uji Realibilitas.....	25
Tabel V.3 Hasil Uji Korelasi.....	26
Tabel V.4 Perencanaan.....	28
Tabel V.5 Harga Konstruksi.....	30
Tabel V.6 Rekap Biaya Proyek.....	31
Tabel V.7 Harga Jual Seluruh Unit.....	32
Tabel V.8 Tipe dan jumlah rumah dan ruko.....	33
Tabel V.9 Aliran keuangan bulan ke 1- ke 5.....	34
TabelV.10 Aliran keuangan bulan ke 6- ke 12.....	35
TabelV.11 Aliran keuangan bulan ke 13- ke 19.....	36
Tabel V.12 Aliran keuangan bulan ke20- ke 24.....	37
Tabel V.13 Aliran kas tahunan dengan jumlah tidak tetap.....	38
Tabel V.14 <i>Return On Investment</i>	39
Tabel V.15 (PV) <i>Cash out</i>	40
Tabel V.16 (PV) <i>Cash in</i>	41

DAFTAR ISTILAH

A	=	Aliran kas bersih (netto)
A (sig)	=	Taraf signifikansi
A/PV	=	Diketahui nilai sekarang dicari nilai anuitas
An	=	Aliran kas pada tahun ke- n
BCR	=	<i>Benefit Cost Ratio</i>
BEP	=	<i>Break Even Point</i>
C_f	=	Biaya pertama
(C) _{op}	=	Nilai sekarang biaya (diluar biaya pertama)
(C) _t	=	Aliran kas masuk pada tahun ke- t
(C ₀) _t	=	Aliran kas keluar pada tahun ke- t
FC	=	Biaya tetap
F/A	=	Diketahui anuitas dicari nilai yang akan datang
F/PV	=	Diketahui nilai sekarang dicari nilai yang akan datang
H ₀	=	Hipotesis pertama
H ₁	=	Hipotesis kedua
i	=	Bunga arus pengembalian
IRR	=	<i>Internal Rate of Return</i>
k	=	Tingkat kepercayaan ($k=2, 1-\alpha=95\%$)
N	=	Jumlah data yang didapat
N'	=	Jumlah pengamatan yang diperlukan
NPV	=	<i>Net Present Value</i>
P	=	Harga penjualan per unit
PP	=	<i>Payback Period</i>
PV/A	=	Diketahui anuitas dicari nilai sekarang
PV/F	=	Diketahui nilai yang akan datang dicari nilai sekarang
(PV) _B	=	Nilai sekarang <i>benefit</i>
(PV) _C	=	Nilai sekarang biaya
Q _i	=	Jumlah unit yang terjual pada titik impas

R	=	Nilai sekarang pendapatan
r tabel	=	Tabel koefisien relasi “ r ” momen produk
ROI	=	<i>Return on Investment</i>
s	=	Tingkat ketelitian
t	=	Waktu
VC	=	Biaya tidak tetap per unit
X_i	=	Data pengamatan

DAFTAR LAMPIRAN

1. Fotocopi Sertifikat Tanah
2. Kuisisioner
3. Hasilolah Spss
4. Fasilitas Umum
5. Rumah Tipe 50/90
6. Rumah Tipe 55/110
7. Ruko Tipe 80/45
8. Analisa Harga Satuan
9. Kajian Ekonomi
10. Lembar Konsultasi

PERENCANAAN INVESTASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN RUKO“PRANATA RESIDENCE” DITINJAU DARI EKONOMI DAN KEBUTUHAN PASAR

(Lokasi: DESA GUWOKAJEN KECAMATAN SAWIT KABUPATEN BOYOLALI - JAWA TENGAH)

Abstrak

Sebuah hunian yang nyaman dan aman merupakan sebuah kebutuhan yang penting untuk masyarakat pada era global ini. Dan perumahan merupakan solusi dari permasalahan hunian pada masyarakat modern. Kabupaten Boyolali merupakan daerah yang memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan yang cukup tinggi. Meningkatnya ekonomi dan pembangunan di Kab Boyolali, yang menyebabkan bertambahnya kebutuhan perumahan dan pusat perbelanjaan. maka perlu adanya sebuah inovasi penawaran sebuah hunian perumahan dengan suasana nyaman dan kondusif, dengan fasilitas pusat perbelanjaan/pertokoan (ruko). Dan ini merupakan peluang investasi dalam sektor properti perumahan di daerah tersebut. Sebelum melakukan investasi diperlukan sebuah penelitian, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui berapa tingginya minat permintaan perumahan dan ruko, serta berapa besar rencana investasi perumahan dan ruko di Desa Guwokajen, Kecamatan Sawit, Kabupaten Boyolali. Dan meninjau dari factor ekonomi layak atau tidak, perencanaan investasi perumahan dan ruko di daerah tersebut. Kemudian menganalisa kajian ekonomi investasi perumahan dan ruko menggunakan metode NPV,IRR,BCR,IP,PP,ROI dan BEP. Dari hasil analisa ekonomi yang digunakan mendapatkan hasil nilai NPV sebesar 4.847.265.798,83., IRR sebesar 51,4 % > 12,98%, dan nilai BCR sebesar 1.47 > 1, nilai IP 1.47 > 1, PP selama 22 bulan 2 hari, nilai ROI sebelum pajak sebesar 3,39% per bulan = 40,76% per tahun sedangkan nilai ROI sesudah pajak sebesar 3.06% per bulan = 36.69% per tahun dan BEP terjadi pada saat terjual 36 unit. Dengan analisa di atas dapat disimpulkan bahwa Desa Guwokajen, Kecamatan Sawit, Kabupaten Boyolali layak untuk dilakukan sebuah investasi perumahan dan ruko.

Kata kunci : analisis ekonomi, investasi, perencanaan.

Abstract

A comfortable and safe residence is an important requirement for the community in this global era. And housing is the solution to residential problems in modern society. Boyolali Regency is an area that has a high level of economic growth and development. Increased economy and development in Boyolali District, which has led to increasing housing and shopping centers.hence the need for an innovation offering a residential housing with a comfortable and conducive atmosphere, with shopping / shopping facilities (shop houses). And this is an investment opportunity in the residential property sector in the area. Before conducting an investment, a study is needed, the purpose of this study is to find out how high the demand for housing and shop houses is, and how much the investment plans for housing and shophouses are in Guwokajen Village, Sawit District, Boyolali Regency. And reviewing whether or not economic factors are feasible, planning housing investment and shop houses in the area. Then analyze the economic studies of housing investment and shop houses using the NPV, IRR, BCR, IP, PP, ROI and BEP methods. From the results of economic analysis used the NPV value of 2.393.873.722.81. The IRR is 12.98%> 12%, and the BCR value is 1.45> 1, IP value 1.45> 1, PP for 28 months 21 days, ROI value before tax of 3.45% per month = 41.44% per year while the value of ROI after tax is 3.11% per month = 37.3%, and BEP occurs when it sells 35 units. With the above analysis it can be concluded that the village of Guwokajen, SawitSubdistrict, Boyolali Regency is feasible to do a housing investment and shop house.

Keywords:*Investment, Planning, Economic Analysis*